



Jan  
M

N

LOTEAMENTO - SUBDIVISÃO DAS ZONAS 4 E 10  
DO SECTOR 3, EM VILAMOURA.

Este estudo integra-se no planeamento aprovado do plano de pormenor do Sector 3 - Grandes Lotes, sendo um complemento e natural pormenorização dos estudos paisagísticos já desenvolvidos, dos traçados das redes a considerar e dos compromissos já assumidos com outros planos de pormenor.

A zona 10 localiza-se no interior de uma bolsa formada pelos campos de golfe, variando entre as cotas 40 e 25 e com possíveis ligações viárias às zonas 9 e 4, dos lados nascente e poente do estudo.

Este núcleo habitacional será atravessado por uma via primária desenvolvendo-se em "cul de sac", havendo uma penetração para norte, de acesso a um equipamento hoteleiro, a implantar-se numa colina a dominar os campos de golfe. O acesso ao núcleo poderá ser feito, em alternativa, por um ou outro lado indicado.

Na composição do juramento habitacional houve uma intervenção volumétrica de densificação habitacional e construtiva com a implantação dos lotes de moradias junto aos limites dos campos de golfe e os blocos habitacionais de 3/4 pisos no eixo da urbanização, com uns conjuntos de moradias em banda de dois pisos entre os dois tipos de ocupação. Criar-se-á assim uma distribuição escalonada em altura e com boas possibilidades visuais sobre o golfe. No interior do conjunto habitacional mais denso localizou-se um



centro comercial aprovado por um parque de estacionamento para 50 viaturas.

No desenvolvimento deste núcleo teve-se em consideração as linhas de água a preservar e a cota do depósito de água a tomar em consideração no abastecimento de água às habitações.

Além das vias de acessos de características rodoviárias e naturalmente com um perfil transversal tipo, de acordo com as tipologias já pré-estabelecidas, propõem-se outras vias mistas para viaturas e peões de largura variável e com um perfil longitudinal bastante aligeirado e sinuoso, adaptando-se à topografia local.

A rede de infraestruturas estará integrada nos traçados gerais já executados e desenvolveu-se de acordo com os projectos das especialidades respectivas de saneamento, de abastecimento de águas e de luz. Quanto ao escoamento das águas pluviais será de considerar o mais superficial possível e com possibilidades de infiltração, através dos terrenos das zonas verdes.

Tal como para as outras zonas já estudadas nos terrenos das moradas prevê-se a utilização do conceito de modulação de 4 m, de modo a criar uma maleabilidade na subdivisão dos lotes e uma utilização bastante livre nos tipos de projecto dos edifícios, havendo naturalmente, de acordo com a estratégia da empresa, a exigência de um bom nível arquitectónico e um controle na execução das obras.

Propõe-se a criação, nos conjuntos habitacionais dos blocos, um conceito de intimidade à volta de um polo atractivo comum e composto por unidades de dois blocos cada uma.



Como já foi indicado atrás, a norte do conjunto habitacional, localiza-se um lote para equipamento hoteleiro de 20.670 m<sup>2</sup> de área.

No interesse de uma valorização do ambiente arquitectónico e de acordo com os índices estabelecidos as moradias dos lotes maiores serão de um piso ou piso e meio, visto a ocupação do 1º andar ser inferior à área do piso térreo. Sob o aspecto construtivo os edifícios serão abertos a telha, na cor natural, as paredes serão lisas ou de textura pouco marcada e de cor branca, pérola ou marfim e a caixilharia será de cor natural da madeira ou, se em alumínio, na cor de castanho bronze mate.

Não serão admitidos muros de vedação em alvenaria mas sim em sebe viva ou pequenos marcos de referência.

Na zona 4, tal como nas zonas 7 e 8, ficará um conjunto de lotes para moradias unifamiliares de características semelhantes às já propostas e que será servida por uma via de acesso a terminar em "cul de sac". Este núcleo localiza-se entre o golfe e a via de serventia aos núcleos desportivos a poente do Sector 3.



### Regulamento

- 1º - Este Regulamento aplica-se às zonas 4 e 10 do Sector 3, dentro dos limites assinalados na Planta de Zonas.
- 2º - Deverão cumprir-se as regras da âmbito superior, nomeadamente do Sector 3.
- 3º - São admissíveis alterações ao loteamento por subdivisão, agrupamento ou reajustamento dos limites inter-lotes na condição de se respeitar o módulo dos 4 m nas frentes dos lotes e de se justificar a alteração com base em estudo arquitectónico de conjunto a apresentar.
- 4º - O número máximo de pisos, o índice de utilização do terreno, os recuos aos limites dos lotes e demais condicionamentos a respeitar constam do respectivo quadro disciplinar, anexo.
- 5º - Os afastamentos de construção aos limites frontais e laterais serão múltiplos de 4 m e nunca inferiores ao mínimo de 4 m.
- 6º - Não serão autorizados muros de alvenaria para a vedação dos lotes, mas sim sebes vivas não talhadas, marcos e pequenos elementos de referência, esteticamente justificados.
- 7º - O tratamento urbanístico e paisagístico da zona deve procurar manter a unidade de pinhal ou das espécies naturais próprias da região, garantindo um efeito de continuidade e de integração.
- 8º - Deverá incluir-se nos estudos arquitectónicos um estudo de modelação do terreno e uma planta de plantação, para uma possível arborização da zona.



- 9º - Nos conjuntos dos blocos deverão criar-se uma certa diversidade arquitectural entre as unidades de dois blocos e ao mesmo tempo haver uma integração de conjunto.
  
- 10º - Nos conjuntos dos blocos deverá prever-se locais para estacionamento, na proporção de um carro por fogo.

Lisboa, 27 de Novembro de 1980

O Arquitecto,

O Urbanista,



QUADRO DISCIPLINAR

	Sub Zonas	Nº max. de pisos	i máx.	Afastº lateral mínimo	Afastº anterior mínimo	Ocupação
Zona 10	3.10.1	8(25m)	0,8	10 m	10 m	Hotel =16.000 m2/250 Q.
	3.10.2	2	0,5+20 m2/lote (.)	4 m	4 m	Moradias
	3.10.3	2	idem	4 m	4 m	Idem
	3.10.4	2	"	4 m	4 m	"
	3.10.5	3	0,5	-	-	Blocos sujeitos a est.conjunto
	3.10.6	1/2(+)	0,35+20 m2/lote (.)	4 m	4 m	Moradias
	3.10.7	1/2(+)	idem	4 m	4 m	Idem
	3.10.8	1/2(+)	"	4 m	4 m	"
	3.10.9	2	0,6	4 m	4 m	"
	3.10.10	2	"	4 m	4 m	"
	3.10.11	2	"	4 m	4 m	"
	3.10.12	3	"	-	-	Blocos sujeitos a est.conjunto
Zona 4	3.4.1	2	0,5	4 m	4 m	Moradias

(+) - Preponderantemente de 1 piso.

(.) - O suplemento de 20 m2/lote só na condição de destinar-se a garagem.

Os edifícios com 2 pisos deverão apresentar menor área no 2º piso (elevado) e articulá-lo de forma a reduzir os volumes aparentes.

As sub-zonas 3.10.9, 3.10.10 e 3.10.11 deverão integrar o projecto arquitectónico de cada edifício num estudo de conjunto de toda a banda.

Os limites laterais podem reduzir-se a zero sempre que os edifícios geminem, mas nesse caso implicará estudo prévio do conjunto.

30\$00 PORTUGAL TRINTA ESCUDOS 5. ABR. 1982  
 10\$00 PORTUGAL DEZ ESCUDOS 5. ABR. 1982  
 7

Parcelas Sub-zonas ou lotes	Area das sub-zonas (m <sup>2</sup> )	Nº de lotes ou sub- -divisões	Area dos lotes (m <sup>2</sup> )	Area exterior aos lotes (m <sup>2</sup> )	Tipo de utilização	Indice de utilização por sub-zona	Nº de pisos máximo	Recuos ao limite do lote (m)	Nº de habitantes	Nº de fogos	Area total de cons- trução (m <sup>2</sup> )
(ZONA 10)											
10.1	21.010	1	21.010	-	Eq.Hoteleiro	0,8	8	10	500	2500	16.810
10.2	34.490	56	28.150	6.340	Moradias	0,4	2	4	224	56	13.800
10.3	4.540	11	4.540	-	"	0,5	2	4	44	11	2.270
10.4	15.130	24	11.480	3.650	"	0,4	2	4	96	24	6.050
10.5	14.360	-	-	-	Blocos	"	3	-	480	120	7.180
10.6	13.840	28	11.960	1.880	Moradias	0,3	1/2	4	112	28	4.150
10.7	2.600	4	2.600	-	"	0,5	1/2	4	16	4	1.300
10.8	14.300	19	14.300	-	"	0,35	1/2	4	76	19	5.000
10.9	4.660	16	4.660	-	"	0,6	2	4	64	16	2.795
10.10	1.870	6	1.870	-	"	"	2	4	24	6	1.120
10.11	2.800	10	2.800	-	"	"	2	4	40	10	1.680
10.12	28.960	-	-	-	Blocos	"	3	-	768	192	17.375
Áreas exteriores às sub-zonas:											
- Para concessão 6.910 m <sup>2</sup>											
Outras 23.660 m <sup>2</sup>											
(ZONA 4)											
4.1	11.560	30	10.100	1.460	Moradias	0,5	2	4	120	30	5.780

*da Costa Xos*